

GE_GERICHTE ACJC/337/2011 vom 14. März 2011

GE Cour de justice, 2011-03-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_337_2011

FR: GE_GERICHTE ACJC/337/2011 du 14 mars 2011

IT: GE_GERICHTE ACJC/337/2011 del 14 marzo 2011

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.

E. 2

Selon les recherches postales effectuées par le greffe de la Cour, l'appelant a retiré le pli contenant le jugement querellé le 1er novembre 2010. L'appel a ainsi été formé dans le délai prescrit. Il respecte la forme requise (art. 443 et 444 aLPC).

- 4/7 -

C/3501/2010 S'agissant d'une procédure qui ne concerne pas le chapitre II du titre VIIIème du Code des obligations, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 aLOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC). En première instance, l'appelant avait uniquement conclu, dans son courrier du 21 juillet 2010, à ce qu'une prolongation lui soit accordée. Il est ainsi douteux que ses conclusions nouvelles en appel, tendant à la constatation de l'inefficacité du congé, soient recevables. Cette question peut cependant demeurer indécise dès lors que l'appel est de toute manière mal fondé.

E. 3

L'appelant fait valoir que le bailleur n'était pas habilité à résilier le contrat en invoquant l'art. 257f al. 3 CO. Le courrier du 8 octobre 2007 ne constituait qu'une demande de renseignement, et non une protestation écrite. Par ailleurs, il y avait donné suite, puisqu'il s'était présenté le 16 octobre 2007 au bureau de la régie, pour communiquer les renseignements sollicités, à savoir les conditions de sous-location. Celles-ci n'étant pas abusives, le maintien du bail n'était pas insupportable. Au vu de l'inefficacité du congé, le jugement devait être annulé.

E. 3.1

L'intimée rétorque que le congé ne constitue pas une résiliation anticipée, mais un congé ordinaire, donné pour le terme contractuel. Il ne peut être converti en congé extraordinaire. N'étant ni inefficace ni nul, le congé était valable. A défaut d'avoir été contesté, il était en outre entré en force. Partant, le jugement devait être confirmé.

E. 3.2

L'art. 271a al. 1 let. a CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Le droit de sous-louer aux conditions de l'art. 262 CO compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 let. a CO (ATF n.p. du 30.08.2000 in SJ 2001 I 17, consid. 2a). L'inefficacité ou la nullité du congé peuvent être soulevées en tout temps par le locataire, même à l'occasion de la procédure d'expulsion. Dans le cadre de celle-ci, le juge doit, à titre préjudiciel, constater d'office la nullité ou l'inefficacité du congé, même si le locataire n'a pas conclu à l'inefficacité, respectivement à l'annulation du congé dans le délai de 30 jours (LCHAT, Le bail à loyer, p. 729, ch. 2.7). Pour être qualifiée de nulle, la résiliation du bail doit être affectée d'un vice grave. Sont inefficaces les congés qui ne satisfont pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné leur exercice; ils sont dénués d'effet juridique. A titre d'exemple, on peut citer le congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité le loyer a été payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne

- 5/7 -

C/3501/2010 se sont pas réalisés ou le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa). Contrairement au congé inefficace, la résiliation notifiée pour l'échéance contractuelle du bail est à l'origine valable et ne peut être annulée que si elle contrevient aux règles de la bonne foi, selon les termes de l'art. 271 al. 1 CO. Ainsi, si le locataire ne réagit pas, elle devient définitive et le locataire ne peut plus se plaindre de son éventuel caractère - même manifestement - abusif durant la procédure d'expulsion. Le délai de 30 jours prévu à l'art. 273 al. 1 CO est en effet un délai de péremption (ATF 133 III 175; SJ 2007 I p. 387; ATF n.p. 4A_414/2009 du 9 décembre 2009, consid. 3.1).

E. 3.3

En l'espèce, la résiliation ne souffre d'aucun vice de forme. Par ailleurs, elle a été donnée pour le prochain terme contractuel, de sorte qu'il s'agit d'un congé ordinaire. Le fait que le motif invoqué constituerait, selon l'appelant, un motif de résiliation anticipée ne modifie pas le caractère de congé ordinaire. En outre et contrairement à ce que soutient l'appelant, l'intimée n'a pas invoqué comme motif de congé le fait que le maintien du bail lui serait devenu insupportable; la bailleresse ne s'est d'aucune manière référée à l'art. 257f al. 3 CO. Elle s'est prévalué du fait que la sous-location, non contestée, s'était faite sans son accord. Or, même s'il était apparu que ce motif avait été invoqué de manière contraire aux règles de la bonne foi, la sanction n'aurait de toute manière pas été l'inefficacité du congé. En effet, selon la jurisprudence précitée, une résiliation contraire aux règles de la bonne foi est annulable et non nulle, ni inefficace. Le locataire qui ne la conteste pas dans le délai péremptoire de 30 jours ne peut plus invoquer ce moyen dans la procédure d'évacuation. L'appel est ainsi infondé et le jugement sera confirmé.

E. 4

L'appelant, qui succombe, supportera un émolument d'appel de 300 fr. (art. 447 al. 2 aLPC). La valeur litigieuse au sens de l'art. 74 LTF est a priori inférieure à 15'000 fr. L'intérêt économique de la bailleresse à ce que les locaux soient libérés peut être terminée en fonction du nombre de mois de loyers échus depuis la date d'effet de la résiliation, le 31 décembre 2009, soit 13 x 584 fr. (cf. ATF n.p. 4A_72/2007). * * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.